



Anfrage 0867/2013 der ödp Stadtratsfraktion

Bebauungsplan N84 " Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen" hier: Konflikt zwischen Industrie- und Wohngebiet

Stellungnahme 61.2:

Viele der gestellten Fragen waren in den Unterlagen zur Offenlage bereits beantwortet. Die Unterlagen zur Offenlage wurden allen Fraktionen und allen Gremienmitgliedern zum Offenlagebeschluss am 07.12.2012 zur Kenntnis gegeben.

Die meisten der gestellten Fragen werden in den Unterlagen zur erneuten, eingeschränkten Offenlage beantwortet. Die erneute, eingeschränkte Offenlage wird in derselben Stadtratssitzung erfolgen wie die vorliegende Beantwortung der Anfrage 0867/2013. Die vorliegende Beantwortung verweist deshalb mehrmals auf die allen Stadtratsmitgliedern vorliegenden Unterlagen zum erneuten, eingeschränkten Offenlagebeschluss N84.

Frage:

Warum ist für den überwiegenden Teil der Fläche des ehemaligen Zoll- und Binnenhafens Mainz in dem Bauungsplanentwurf N84 immer noch eine Wohnbebauung vorgesehen, obgleich die Lärmschutzproblematik bisher nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte?

Antwort:

Die Frage geht von einer falschen Prämisse aus. Die Lärmschutzproblematik ist im Bauungsplanentwurf N84 zufriedenstellend gelöst.

Im vorliegenden Bauungsplanentwurf ist immer noch eine Wohnbebauung vorgesehen :

- weil die bestehende Beschlusslage in allen Gremien –einstimmig !!! - lautet : " Entwicklung eines neuen Stadtquartiers",
- weil es Beschlüsse im Zoll- und Binnenhafen ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln bisher nicht gibt- auch nicht für Teilbereiche des Zoll- und Binnenhafens,
- weil es städtebaulich richtig ist, nach Auflösung der Enklave "Hafengebiet", die Wohn-/Mischgebietsstruktur der bestehenden Neustadt bis an das Rheinufer fortzuführen, und weil es städtebaulich falsch wäre eine neue Enklave "eingeschränktes Gewerbegebiet" zu schaffen.

Frage:

Hat dies für die Stadtwerke Mainz AG bzw. für die Stadt Mainz wirtschaftliche Gründe?

Antwort:

Für die Stadtwerke Mainz AG kann die Verwaltung nicht sprechen. Für die Stadt Mainz hat die Entwicklung zu einem neuen Stadtquartier keine direkten wirtschaftlichen Gründe, sondern städtebauliche Gründe. Außerdem soll der Standort Mainz durch ein attraktives Quartier für Wohnen und Arbeiten gestärkt werden.

Frage:

Wie hoch werden die Einnahmen aus der Vermarktung der Fläche bei dem derzeitigen Entwurf für den Bebauungsplan N84 für die Stadtwerke Mainz AG sein und wie hoch wären die Einnahmen, wenn nur die Hälfte der Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes zu Wohnzwecken genutzt würden und für die nördlichen Flächen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen würden?

Antwort:

Die Frage ist an die Stadtwerke Mainz AG gerichtet. Die Verwaltung kann diese Frage nicht beantworten. Eine Beantwortung wäre evtl. durch die Zollhafen Mainz GmbH & Co KG möglich.

Frage:

Sind Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der im Norden des Bebauungsplangebietes N84 angrenzenden industriellen Nutzungen sichergestellt?

Antwort:

Ja, das bereits bestehende Baurecht, I 33, bleibt unverändert.

Frage:

Wie wurden die im Rahmen der Planung zugrunde gelegten Schalleistungspegel der betroffenen Industrieunternehmen ermittelt?

Antwort:

Diese Fragestellung ist sehr komplex; eine ausführliche Beantwortung erfolgt in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren N 84. siehe:

- schalltechnisches Gutachten, Teil 2 Gewerbelärm, Kapitel 4.4., Festlegung der Emittenten und Eingangsdaten für die Berechnung der Geräuschimmissionen
oder
- Begründung, Kapitel 16.3.4
oder

- Offenlagevermerk, Anlage 2
oder
- Offenlagevermerk, Seite 14 ff.

Frage:

Welche flächenbezogenen Schalleistungspegel werden üblicherweise für unbebaute Erweiterungsflächen in ausgewiesene Industriegebiete in Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt?

Weichen diese von den im Bebauungsplanverfahren N84 in Ansatz gebrachten flächenbezogenen Schalleistungspegeln ab?

Wenn dem so ist, wie kommt es zu der Abweichung?

Antwort:

Diese Fragestellung ist sehr komplex; eine ausführliche Beantwortung erfolgt in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren N 84. siehe:

- schalltechnisches Gutachten ,Teil 2 Gewerbelärm, Kapitel 4.3, Beurteilungsgrundlagen
oder
- Begründung, Kapitel 16.3.3

Frage:

Ist es zutreffend, dass im Rahmen der Schallimmissionsprognose für die gesamte Wohnbebauung im Plangebiet N84 ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurde?

Antwort:

Ja, Wert für Mischgebiet

Frage:

Wenn dem so ist, warum wird ein erheblicher Teil der Flächen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, bei denen nachts nach Nr. 6.1 Buchst. d TA Lärm ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A) gilt?

Antwort:

Diese Fragestellung ist sehr komplex; eine ausführliche Beantwortung erfolgt in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren N 84. siehe:

- Schalltechnisches Gutachten, Teil 2 Gewerbelärm ,Kapitel 4.3, Beurteilungsgrundlagen
oder
- Begründung, Kapitel 16.3.3
und
- Offenlagevermerk, Seite 11 ff., Kapitel 1.2, Anwendung der Gemengelageregelung

Frage:

Handelt es sich um einen Widerspruch, wenn Flächen als allgemeine Wohngebiete bauplanungsrechtlich ausgewiesen und vermarktet werden, die Bewohner jedoch Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts dulden müssen?

Antwort:

Diese Fragestellung ist sehr komplex; eine ausführliche Beantwortung erfolgt in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren N 84.

Nein, siehe:

- Offenlagevermerk, Seite 11 ff., Kapitel 1.2, Anwendung der Gemengelagerregelung

Frage:

Wie hoch ist der Preisunterschied je qm Bauland bei der Vermarktung von Flächen, die als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, zu Flächen, die als Mischgebiete ausgewiesen sind?

Antwort:

Diese Frage kann die Verwaltung nicht beantworten. Wir empfehlen die Beauftragung eines Bodenwertgutachtens.

Als grobe Annäherung an eine Beantwortung einige Informationen aus der Bodenrichtwertkarte 2012 der Stadt Mainz – veröffentlicht im Internet:

- Zoll- und Binnenhafen: 205,00 € je m²
- Neustadt Taunusviertel: 710,00 € je m²
- Bleichenviertel/Adenauerufer: 810,00 € je m²
- Theodor-Heuss-Brücke: 1155,00 € je m²
- Hilton/Rathaus: 1010,00 € je m²
- Lauterenviertel: 740,00 € je m²
- Fort Malakoff: 605,00 € je m²
- Winterhafen: 970,00 € je m²

Frage:

Trifft es zu, dass der Bebauungsplanentwurf passive Schallschutzmaßnahmen zum Zweck der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm vorsieht?

Antwort:

Ja

Frage:

Wenn dem so ist, steht diese Vorgehensweise nicht im Widerspruch zu der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach für Gewerbelärm kein passiver Schallschutz zulässig ist?

Antwort:

Diese Fragestellung ist sehr komplex; eine ausführliche Beantwortung erfolgt in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren N 84.

Nein, siehe :

- Offenlagevermerk, Seite, 13 1.5 Schallschutzmaßnahmen und
- Offenlagevermerk, Seite 27 ff., Kapitel 6, Fehler im Rahmen der Planung der Schallschutzmaßnahmen

Frage:

Ist es zulässig, ein Wohngebiet in der Größe des Bebauungsplanverfahrens N84 in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiete zu errichten?

Antwort:

§ 78 WHG, "Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete":

Abs.1: In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.
-
-
-

Abs. 2: Die zuständige Behörde kann abweichend von Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1.

-
-
-

9.

Die neun aufgezählten Bedingungen/Hürden waren und sind mit dem N84 alle samt erfüllt/gemeistert, siehe:

- Begründung, Kapitel 18, Hochwasserschutz und/oder
- Umweltbericht, Kapitel 4.4., Wasser

Frage:

Wenn dem so ist, welche Auswirkungen sind im Fall von Überschwemmungen für die Menschen inner- und außerhalb des Bebauungsplangebietes N84 zu erwarten?

Antwort:

Diese Fragestellung ist sehr komplex; eine ausführliche Beantwortung erfolgt in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren N 84.

siehe:

- Umweltbericht, Kapitel 4.4, Wasser

Frage:

Wurden die Auswirkungen eines Störfalls in der Firma Frankenbach Container Terminal GmbH auf das Bebauungsplangebiet N84, insbesondere beim Umschlag, oder der Lagerung von Formaldehyd, ermittelt und zu welcher Bewertung ist die Stadtverwaltung gekommen?

Antwort:

Ja, siehe :

- Technischer Bericht, "Erarbeitung und Berechnung von Störfallablaufszszenarien zur Bestimmung von Schutzabständen" im Sinne der Bauleitplanung für den Bebauungsplan N84 der Stadt Mainz", TÜV Rheinland, Kapitel 4 und
- Begründung, Kapitel 13, Störfallbetriebe oder
- Umweltbericht, Kapitel 4.1.1, Schutzabstände gem. 12. BImSchV

Frage:

Wurde in der Planung berücksichtigt, dass es im Plangebiet derzeit und aller Voraussicht nach auch künftig die einschlägigen Geruchsmissionsrichtwerte erheblich überschritten werden?

Antwort:

Ja, siehe:

- Begründung, Kapitel 14, Gerüche und/oder
- Umweltbericht, Kapitel 3.5, Klima/Luft und
- Offenlagevermerk, Anlage 22, Firma Odournet: "gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsmissionssituationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N84"

Frage:

Welche Maßnahmen ergreift die Verwaltung, um den Verkehrslärm an der Rheinallee zu reduzieren, um nicht nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu reagieren?

Ist es nicht sinnvoll, hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in Zukunft vorzusehen?

Antwort:

Im schalltechnischen Gutachten wurden auf Basis vorliegender Verkehrsuntersuchungen der Straßenverkehrslärm entlang der Rheinallee ermittelt. In diesem Zuge wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms ohne das Plangebiet N84 und unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufgrund des Plangebietes N84 ermittelt und miteinander verglichen. Die Geräuscheinwirkungen an den

vorhandenen Gebäuden betragen bereits derzeit zum Teil mehr als 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht. Das heißt die Frage ist unabhängig vom N84.

Als "nicht passive Maßnahmen" zur Reduzierung des Verkehrslärms an der Rheinallee wurden im Laufe des Verfahrens diskutiert:

- Einbau eines lärmärmeren Belages.
Eine Entscheidung hierfür gibt es nicht. Haushaltsmittel stehen hierfür nicht bereit. Siehe Vorlagetext 6.2 Kosten für die Ertüchtigung der Rheinallee.
- Temporeduzierung auf 30 km/h pro Stunde
Die Rheinallee ist eine klassifizierte Straße und hat nicht nur Erschließungs-, sondern auch Verbindungsfunktion. Ihre Aufgabe ist es große Verkehrsmengen in kurzer Zeit von der Innenstadt zur Autobahn und umgekehrt zu befördern. Tempo 30 km/h würde diese Leistungsfähigkeit reduzieren und Verkehrsverlagerungen induzieren.

Die Straßenverkehrsbehörde sieht keine Rechtsgrundlage hierfür in der StVO. Eine Temporeduzierung wäre mit den zuständigen Landesbehörden zu diskutieren. Deren Zustimmung ist laut Straßenverkehrsbehörden bei übergeordneten Straßen kaum zu erwarten.

Mainz, 26.06.2013
61-Stadtplanungsamt

gez.

Ingenthron